

## TRAKTANDENLISTE DES GEMEINDERATES OPFIKON

SITZUNG VOM

Montag, 2. Juni 2025

### EINLADUNG

---

zur 22. Sitzung

**Zeit:**

19:00 Uhr

**Ort:**

Singsaal Lättenwiesen

---

### TRAKTANDEN:

1. Präsentation: Schule Bubenholz
  2. Mitteilungen
  3. Protokoll der 21. Sitzung vom 5. Mai 2025
  4. Submission Planerleistungen Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung, Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe
  5. Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien  
Verabschiedung zur Genehmigung
- 

Opfikon, 22. Mai 2025

PRÄSIDENT  
Dario Petrovic

---

**Die Gemeinderatssitzung ist öffentlich. Sie sind eingeladen, der Ratssitzung beizuwohnen.**

Gäste, die aufgrund einer Beeinträchtigung besondere Unterstützung benötigen, bitten wir um eine vorgängige Anmeldung. So können wir sicherstellen, dass alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Gerne steht Ihnen dafür das Ratssekretariat, [gemeinderat@opfikon.ch](mailto:gemeinderat@opfikon.ch), 044 829 82 24, zur Verfügung.

---





## Geschäftskontrolle Gemeinderat, Offene Geschäfte

Stand: 22. Mai 2025

Offene Geschäfte Amtsperiode 2022/2026	Nr.	Eingang	z.Zt. bei	Vor-stoss	Termine	Bemerkungen
Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Sitzungsgeld"	198/24	02.09.24	GR	P	SR 2.12.25	Beantwortung pendent (Umwandlung in Postulat, 2.12.24)
Postulat David Sichau (Grüne) und Mitunterzeichnende "Wegweisung für Veloverkehr"	199/24	02.09.24	GR	P	SR 2.12.25	Beantwortung pendent
Parkplatzverordnung AIRPORT CITY Verabschiedung Stadtrat zur Genehmigung durch den Gemeinderat	205/24	26.11.24	PLAKO			
Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien Verabschiedung zur Genehmigung	206/24	26.11.24	PLAKO			
Submission Planerleistung Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung Kreditbewilligung	209/24	17.12.24	RPK			
Interpellation Ceren Bingöl (SP) und Mitunterzeichnende "Integration in der Stadt Opfikon"	212/25	04.03.25	GL	I	7.04.25 / 7.07.25	SR: 17. Juni (Beantwortung)
Geschäftsbericht 2024	214/25	26.03.25	GPK			
Jahresrechnung 2024	215/25	26.03.25	RPK			
Anfrage Lukas Müller (NIO@GLP) "Was ist der Vermietungsstand der Wohnungen im Eigentum der Stadt Opfikon?"	216/25	07.04.25		A	07.07.2025	SR: 3. Juni (Beantwortung)

## MITTEILUNGEN GEMEINDERAT

SITZUNG VOM

2. Juni 2025

### Eingegangene Post

- RPK-Antrag Submission Planerleistungen Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung, Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe
- PLAKO-Antrag Teilrevision Nutzungsplanung, Aufhebung Gewässerabstandslinien
- Mitteilungsblatt der Schweizerischen Gesellschaft für Parlamentsfragen



Submission Planerleistungen Gesamtrevision Richt- und  
Nutzungsplanung, Kreditbewilligung

RPK  
EINGEGANGEN  
19. MAI 2025  
6.0.4.

## Ausgangslage

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 1. März 2022 wurden das Prozessvorgehen sowie die Kosten der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung genehmigt. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wurde beauftragt, die Submission für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) vorzubereiten und durchzuführen. Die Publikation der Submission der Planerleistungen für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgte am 28. Juni 2024. Während der Ausschreibungsfrist haben sich vier Planungsbüros beworben.

Die vier Planungsbüros wurden im Rahmen der Präqualifikation eingeladen, ihr Angebot für die Planerleistungen einzureichen. Alle vier Planungsbüros haben termingerecht eine Offerte eingereicht, welche zur Beurteilung zugelassen wurden. Die Offerten wurden vom Fachbüro PLANE RAUM mit Sitz in Zürich, bewertet und die Bewertung wurde mit dem aus vier Personen zusammengesetzten Beurteilungsgremium am 6. Dezember 2024 vorbesprochen. Am 11. Dezember 2024 haben die Planungsbüros die Offerten präsentiert und die Bewertungen wurden anschliessend vom Beurteilungsgremium finalisiert.

## Projekt

Die kommunale Richtplanung wurde letztmals im Jahr 1998 überarbeitet und die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2011 ist in den letzten Jahren mehrmals teilweise revidiert worden. Mit den Teilrevisionen wurden die Themen mit dem dringendsten Revisionsbedarf abgedeckt.

Dies umfasste insbesondere die Integration der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit Ausnahme der Sonderbauvorschriften, Änderungen aus der Praxis, sowie die Umsetzung des Mehrwertausgleichsgesetzes. Im Moment werden zwei Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung bearbeitet. Es handelt sich dabei um eine Teilrevision im Gebiet Glattpark West, welche bereits öffentlich aufgelegt wurde, aber in Folge Entwicklungsabsichten sistiert ist sowie um eine Teilrevision für das Gebiet Rohr-Platten, welche sich noch am Anfang der Planung befindet. In der Stadt Opfikon geht es nun in diesem Jahr darum, die Revision der kommunalen Richtplanung und der Nutzungsplanung in die Wege zu leiten. Deshalb wird eine Submission der Planerleistungen für die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Stadt Opfikon durchgeführt. Die Submission der Planerleistungen erfolgte im selektiven Verfahren im Sinne. Der Auftrag für die Richt- und Nutzungsplanung soll an das gleiche Planungsbüro vergeben werden

Erklärtes Ziel des Stadtrats ist es, die Erarbeitung und Festsetzung der Richt- und Nutzungsplanung bis spätestens Ende 2028 abzuschliessen.

Bei der Beurteilung der vier eingegangenen Angebote wurden die Kriterien Aufgabenanalyse und Vorgehen mit Gewichtung 40%, Qualität und Erfahrung mit Gewichtung 40% sowie Preis mit Gewichtung 20% mit ihren festgelegten Unterkriterien angewandt. In der nachstehenden Bewertungstabelle werden die Ergebnisse und gewichteten Gesamtpunktzahlen der Planungsbüros aufgezeigt.

## **Kosten**

Unter Berücksichtigung aller Kriterien reichte die Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (SKW), Zürich, mit einer Angebotssumme von CHF 440'000 inkl. MWST das vorteilhafteste Angebot ein und belegt damit Rang 1. Der Aufwand mit der offerierten plausiblen Stundenanzahl und die Erfahrung mit den planerischen Herausforderungen in Opfikon, insbesondere dem Fluglärm, bekräftigen die Auswertung.

Die Kosten für die Gesamtrevision sind im Finanzplan in Höhe von CHF 600'000 inkl. MWST enthalten.

## **Erwägungen der RPK**

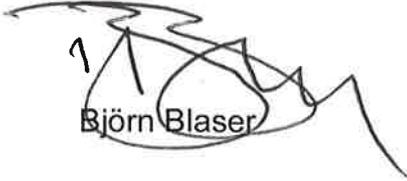
Die RPK hat den vom SR vorgelegten Antrag auf die sachliche und finanzielle Zweckmässigkeit geprüft und auch die zeitlichen Abläufe der Vorgehensweise hinterfragt. Anlässlich der ausgehändigten, ausführlichen Unterlagen hat die RPK ihre Fragen zum Antrag gestellt, welche durch den zuständigen SR und die Abteilungsleiterin zufriedenstellend, während einem persönlichen Austausch im Rahmen zweier RPK-Sitzungen, beantwortet wurden. Es wurde dargelegt, dass bei einer früheren Zuweisung noch vieles unklar gewesen wäre und auch die Geschäftsleitung des Gemeinderates die Zuweisung nicht als dringlich erachtete. Zudem wurde auf Rückfrage der RPK erläutert, weshalb die Planerleistungen nicht verwaltungsintern erfolgt und aus welchen Gründen nicht die günstigsten Submissionsteilnehmer berücksichtigt worden seien. Die RPK analysierte zudem die dem Submissionsergebnis zugrundeliegende Bewertungstabelle auf ihre Plausibilität. Das speditive Vorantreiben der überfälligen Gesamtrevision des zuletzt im Jahr 1998 überarbeiteten Richt- und Nutzungsplans begrüsst die RPK sehr.

## **Antrag**

Gestützt auf die vorgehend formulierten Erwägungen stellt die RPK mit 5:0 Ja-Stimmen dem Gemeinderat den Antrag, den Kredit zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Betrag von CHF 440'000 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 209.5290.003, zu genehmigen.

Referent: Björn Blaser

Präsident



Björn Blaser

Mitglied



Lukas Müller

Opfikon, 16. Mai 2025

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Dezember 2024  
SEITE 1 von 4

Submission Planerleistungen Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung  
Kreditbewilligung 6.0.4

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 17. Dezember 2024 und auf Art. 19, lit. d der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Der Kredit für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Betrag von CHF 440'000 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 209.5290.003, bewilligt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Stadtrat
  - Finanzen und Liegenschaften
  - Bau und Infrastruktur



# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Dezember 2024  
SEITE 2 von 4

## BERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung steuern Gemeinden ihre räumliche Entwicklung. Die Richtplanung sollte ca. alle 15 Jahre überprüft und aktualisiert werden. Der kommunale Richtplan der Stadt Opfikon stammt aus dem Jahr 1998, entsprechend zeigt sich ein Handlungsbedarf. Die Nutzungsplanung wurde zwar immer wieder mit Teilrevisionen angepasst, aber auch hier besteht ein ganzheitlicher Aktualisierungsbedarf. Davon ausgehend wurde 2021 der Prozess der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung in Opfikon angestossen.

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 1. März 2022 wurden das Prozessvorgehen sowie die Kosten der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung genehmigt und die Abteilung Bau und Infrastruktur wurde beauftragt, die Submission für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) vorzubereiten und durchzuführen. Das REK wird voraussichtlich Anfang 2025 abgeschlossen. Anschliessend soll mit den Arbeiten an der Richt- und Nutzungsplanung im Rahmen einer Gesamtrevision begonnen werden. Die Arbeiten an der Gesamtrevision werden voraussichtlich bis Ende 2028 dauern.

Für die Vergabe der Planerleistungen für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde aufgrund der Höhe der angenommenen Kosten eine Submission durchgeführt. Eine Auftragsdefinition über das Vorgehen und die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung wurde für die Submission der Planerleistungen in Zusammenarbeit mit dem Fachbüro PLANE RAUM, Zürich, ausgearbeitet. Das im Jahr 2021 erstellte Vorgehenskonzept für die Gesamtrevision der Ortsplanung diente dabei als Grundlage.

### 2. Planerauftrag

In der Auftragsdefinition für die Submission wird u.a. auf das Planungsverständnis der Stadt Opfikon eingegangen und dargelegt, wie der Planungsprozess bis zum REK abgelaufen ist und wie dieser in der darauffolgenden Richt- und Nutzungsplanung gestaltet werden soll. Ausserdem sind in der Auftragsdefinition die aktuellen Planungsgrundlagen der Stadt Opfikon aufgelistet, damit die Büros einen Eindruck über die für die Stadt Opfikon relevanten Themen erhalten.

Die Zeitkomponente wird in der Auftragsdefinition hoch gewichtet und als eines der Hauptziele wird erwähnt, dass die Erarbeitung und Festsetzung der Richt- und Nutzungsplanung bis Ende 2028 abgeschlossen werden soll. Dieser Zeitrahmen ist realistisch, setzt aber eine effiziente und organisierte Arbeitsweise sowie Planung voraus.



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Dezember 2024  
SEITE 3 von 4

Wie aus Sicht der Stadt Opfikon der Auftrag für die Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung verstanden wird, ist der Hauptbestandteil der Auftragsdefinition. Zusammengefasst handelt es sich bei der Gesamtrevision um folgende Inhalte:

- **Vorbereitung**  
Beurteilung Regelungsbedarf gemäss REK
- **Erarbeitung kommunale Richtpläne**  
Teil Verkehr  
Teil Siedlung und Landschaft  
Richtplantexte
- **Erarbeitung Bau- und Zonenordnung**  
Bau- und Planungsvorschriften (inkl. Parkplatzreglement, Sonderbauvorschriften etc.)  
Zonenplan (inkl. aller Bestandteile u.a. Kernzonenpläne)
- **Planungsberichte nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**
- **Begleitung der Verfahren**
- **öffentliche Auflage und Behandlung von Einwendungen**

Die Projektorganisation wurde in der Auftragsdefinition ebenfalls festgehalten. Als steuernde und verabschiedende Instanz wird der gesamte Stadtrat eingesetzt. Die interne Projektleitung besteht aus dem Vorstand Bau und Infrastruktur, der Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur und den Projektleitenden Planung. Als Hauptansprechpersonen für die Fachplaner sind die Projektleitenden Planung angedacht.

### 3. Vorgehenskonzept

Das Vorgehenskonzept sieht ein Vorgehen in mehreren Phasen vor, welche untenstehend aufgeführt sind. Das Vorgehen sieht vor, die Gesamtrevision bis Ende 2028 abzuschliessen. Damit dieser Zeitplan eingehalten werden kann, ist es wichtig, in der ersten Projektphase eine sorgfältige Auslegeordnung mit klarem Themenfokus vorzunehmen sowie die Richt- und Nutzungsplanung zumindest teilweise parallel zu bearbeiten.

- A: Auslegeordnung und Projektorganisation
- B: Ergänzende Grundlagenbearbeitung
- C: Entwurf Revisionsvorlage Richtplanung
- D: Entwurf Revisionsvorlage Nutzungsplanung
- E: Kantonale Vorprüfung
- F: öffentliche Auflage
- G: Festsetzung und Genehmigung.

In Phase A wird ein Projekthandbuch erarbeitet, welches einen detaillierten Terminplan und Themenkataloge enthält und dem Stadtrat zur Verabschiedung vorgelegt wird.

In Phase B werden für die im Themenkatalog festgelegten Themenfelder vertiefte Abklärungen in Form von "ergänzenden Sondierungen" vorgenommen.



## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Dezember 2024  
SEITE 4 von 4

Die Phasen C und D enthalten mit der Erarbeitung der Entwürfe für die Richt- und Nutzungsplanung den Hauptteil des Projekts.

In den Phase E und F werden die kantonale Vorprüfung sowie die öffentliche Auflage erfolgen. Falls eine zweite Vorprüfung erforderlich ist, soll diese gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfolgen.

Phase G umfasst die Festsetzung und Genehmigung der Gesamtrevision, unter anderem unter frühzeitiger Einbindung der zuständigen Gemeinderatskommission.

### 4. Kosten

Die Kosten für die Gesamtrevision sind im Finanzplan in Höhe von CHF 600'000 inkl. MWST enthalten.

Bei der Submission betrug die Angebotssumme für das vorteilhafteste Angebot CHF 440'000 inkl. MWST. Dieser Betrag liegt gemäss Art.19, lit. d der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderats.

### 5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Kredit für die Erarbeitung der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung im Betrag CHF 440'000 inkl. MWST zu lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 209.5290.003, zu bewilligen.

### NAMENS DES STADTRATES

Präsident:

Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker



# **BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON**

DATUM 05. Mai 2025  
SEITE 1 von 2

Teilrevision Nutzungsplanung,  
Aufhebung Gewässerabstandslinien

6.0.4

---

## **1. Ausgangslage**

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen des Gewässerraumprojekts Kanton Zürich im Sinne von Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf Art. 15h Hochwasserschutzverordnung (HWSchV), mit der Verfügung vom 7. Juli 2023 den Gewässerraum der kantonalen Gewässer im Siedlungsgebiet der Stadt Opfikon festgelegt. Die Festlegung trat am 14. September 2023 in Kraft. Mit der Festlegung des Gewässerraums ist die Aufhebung von bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung sinnvoll, da die Anforderungen des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung, des Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung mit dem Gewässerraum genügend gesichert werden.

## **2. Grundlagen**

Als Grundlage diente der PLAKO der Planungsbericht gem. Art. 47 RPV vom 12. März 2024, die Pläne Aufhebung Gewässerabstandslinie vom 8. März 2024 sowie die Präsentation durch Patricia Meier und Nicola Witt vom 27. Januar 2025.

## **3. Bearbeitung / Prüfung**

Die Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien wurde der PLAKO am 27. Januar 2025 durch Patricia Meier, Nicola Witt und den zuständigen Stadtrat Bruno Maurer vorgestellt. Das Geschäft wurde zudem an der Sitzung vom 22. April 2025 bearbeitet und von der PLAKO verabschiedet.

## **4. Erwägungen der Spezialkommission Planung**

Die PLAKO hat sich mit der Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien auseinandergesetzt und begrüsst die dadurch entstehenden Erleichterungen. Sie anerkennt, dass durch die kantonalen Bestimmungen der Gewässerraum genügend gesichert ist. Da es jetzt bereits bestehende Gebäude gibt, welche die kommunale Gewässerabstandslinie überschreiten, sieht die PLAKO auch die Möglichkeit die Gewässerparzellen und den Gewässerraum einheitlich zu harmonisieren.

## **5. Antrag**

Die Spezialkommission Planung beantragt dem Gemeinderat mit 5:0 Stimmen (bei 1 Abwesenheit) den Antrag des Stadtrates vom 19. November 2024 zu genehmigen.

Referent: Thomas Edel

# BERICHT UND ANTRAG DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG OPFIKON

DATUM 05. Mai 2025  
SEITE 2 von 2

NAMENS DER SPEZIALKOMMISSION PLANUNG

Der Präsident: Ein Mitglied:



Jeremi Graf



Thomas Edel

## ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024  
SEITE 1 von 4

Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien  
Genehmigung Gemeinderat

6.0.4

---

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 19. November 2024 und auf Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung

### BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien vom 21. Oktober 2024 wird festgesetzt.
2. Sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, ist der Stadtrat ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Stadtrat
  - Bau und Infrastruktur



**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 19. November 2024  
SEITE 2 von 4

**B E R I C H T****1. Ausgangslage**

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat im Rahmen des Gewässerraumprojekts Kanton Zürich im Sinne von Art. 41 a Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf § 15 h Hochwasserschutzverordnung (HWSchV) mit der Verfügung vom 7. Juli 2023 den Gewässerraum der kantonalen Gewässer im Siedlungsgebiet der Stadt Opfikon festgelegt. Die Festlegung trat am 14. September 2023 in Kraft. Mit der Festlegung des Gewässerraums ist die Aufhebung von bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung sinnvoll, da die Anforderungen des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung, des Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung mit dem Gewässerraum genügend gesichert werden.

**2. Kommunale Gewässerabstandslinien**

Auf dem Gebiet der Stadt Opfikon existieren mehrere kommunale Gewässerabstandslinien entlang der öffentlichen Fliessgewässer "Glatt" und "Leutschenbach". Diese Gewässerabstandslinien wurden mehrheitlich in den 2000er Jahren mit dem Zweck festgesetzt, dass die Uferäume nicht verbaut werden sollten. Seit dem Inkrafttreten der revidierten GSchV wurde ab dem Jahr 2011 die Ausscheidung der Gewässerräume obligatorisch. Bis zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gewässerraumes galten Übergangsbestimmungen. Dies bedeutete, dass entlang eines übergangsrechtlichen Uferstreifens unter anderem keine neuen privaten Gebäude und Anlagen mehr erstellt werden durften. Die Übergangsbestimmungen waren zum Teil wesentlich restriktiver als der nun rechtskräftig festgelegte Gewässerraum und die kommunalen Gewässerabstandslinien. Daher stellte sich die Frage nach der Berücksichtigung der kommunalen Gewässerabstandslinien bisher nicht.

Der Gewässerraum und die kommunalen Gewässerabstandslinien weichen in verschiedenen Abschnitten voneinander ab. In gewissen Bereichen schränken die kommunalen Gewässerabstandslinien eine Bebauung noch stärker ein als dies aufgrund des nun kantonal festgelegten Gewässerraums vorgesehen ist. Diese Doppelregelung der einzuhaltenden Abstände und vor allem die zusätzlichen Einschränkungen aufgrund der kommunalen Gewässerabstandslinien werden nicht als sinnvoll erachtet. Ausserdem entspricht der Gewässerraum dem neueren Erkenntnisstand und es ist für dessen Festsetzung unter anderem eine umfangreiche Interessensabwägung erfolgt.

Die Stadt Opfikon sieht daher die Aufhebung der vorhandenen kommunalen Gewässerabstandslinien entlang der öffentlichen Fliessgewässer "Glatt" und "Leutschenbach" vor.



**ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON**

SITZUNG VOM 19. November 2024  
SEITE 3 von 4

**3. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Mit Beschluss Nr. 2024-85 vom 9. April 2024 hat der Stadtrat die Vorlage zur Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich vom 12. Juni 2024 hat die Vorlage "Teilrevision Aufhebung der Gewässerabstandslinien" als genehmigungsfähig beurteilt und lediglich eine Anpassung zum Thema Mehrausnutzung im Bericht gefordert. Im Bericht sollte ergänzt werden, inwiefern die baulichen Möglichkeiten für gewisse Grundstücke erweitert werden können und dadurch mehr Potential für die Wohnnutzung entsteht. Die Situation wurde entsprechend analysiert und die Erkenntnisse wurden im Bericht ergänzt.

Für Grundstücke, deren bauliche Möglichkeiten nach Aufhebung der Gewässerabstandslinien erweitert werden, ist gemäss der kantonalen Vorprüfung der Nachweis zu erbringen, dass kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinien verändern sich die Nutzungsreserven auf den betroffenen Grundstücken nicht. Bereits heute sind die Abstandsflächen Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die mögliche Ausnutzung bleibt damit auch bei einer Aufhebung der Gewässerabstandslinien unverändert. Durch die vorliegende Aufhebung der Gewässerabstandslinien werden innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich gemäss kantonalem Richtplan keine zusätzlichen Wohnnutzungspotenziale geschaffen. Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

Die Vorlage wurde vom 15. August 2024 bis zum 14. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingereicht worden. Es ist daher nicht erforderlich, einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu erarbeiten und es wurde lediglich der Planungsbericht um diesen Hinweis ergänzt.

**4. Antrag**

Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien vom 21. Oktober 2024 festzusetzen.

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Stadtrat zu ermächtigen, in eigener Zuständigkeit Änderungen an der Vorlage vornehmen zu können, die sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.



# ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024  
SEITE 4 von 4

## NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker



VERSANDT:  
21.11.2024

# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-305  
SEITE 1 von 3

Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien  
Verabschiedung zur Genehmigung

6.0.4

## 1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 2024-85 vom 9. April 2024 hat der Stadtrat die Vorlage zur Aufhebung der kommunalen Gewässerabstandslinien zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich vom 12. Juni 2024 hat die Vorlage "Teilrevision Aufhebung der Gewässerabstandslinien" als genehmigungsfähig beurteilt und hat nur eine Anpassung im Bericht gefordert. Im Bericht sollte ergänzt werden, inwiefern die baulichen Möglichkeiten für gewisse Grundstücke erweitert werden können. Nachdem die geforderte Anpassung im Bericht ergänzt wurde, ist die Vorlage vom 15. August 2024 bis zum 14. Oktober 2024 öffentlich aufgelegt worden.

## 2. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der Rückmeldung gemäss der kantonalen Vorprüfung vom 12. Juni 2024 wurde eine Anpassung des Berichts gefordert. Für Grundstücke, deren bauliche Möglichkeiten erweitert werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Situation wurde entsprechend analysiert und die Erkenntnisse wurden im Bericht ergänzt. Durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinien verändern sich die Nutzungsreserven auf den betroffenen Grundstücken nicht. Bereits heute sind die Abstandsflächen Teil der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die mögliche Ausnützung bleibt damit auch bei einer Aufhebung der Gewässerabstandslinie unverändert. Durch die vorliegende Aufhebung der Gewässerabstandslinien werden innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich gemäss kantonalem Richtplan demnach keine zusätzlichen Wohnnutzungspotenziale geschaffen. Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.

## 3. Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 15. August 2024 bis zum 14. Oktober 2024 sind keine Einwendungen bei der Abteilung Bau und Infrastruktur eingegangen. Es ist daher nicht erforderlich, einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu erarbeiten und es wurde lediglich der Planungsbericht um diesen Hinweis ergänzt.

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Planungsvorlage wurde bereinigt und kann zur Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet werden. Sofern der Gemeinderat dem Geschäft zustimmt, erfolgt die Einreichung der Planungsvorlage an die kantonale Baudirektion zur Genehmigung.



# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-305  
SEITE 2 von 3

Auf Antrag des Vorstandes Bau und Infrastruktur

## BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 17 lit. b der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien vom 21. Oktober 2024 festzusetzen.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, den Stadtrat zu ermächtigen, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
3. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, nach der Genehmigung durch den Gemeinderat bei der Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung im Sinne von § 89 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu beantragen.
4. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung Aufhebung kommunale Gewässerabstandslinien nach der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich mit den Beschlüssen der Baudirektion und des Gemeinderats mit Rechtsmittelbelehrung im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
5. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Inkraftsetzung nach Rechtskraft im Amtsblatt zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen.
6. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Gemeinderat
  - Stadtrat
  - Bau und Infrastruktur



# PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024  
BESCHLUSS NR. 2024-305  
SEITE 3 von 3

## NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Roman Schmid



Willi Bleiker



VERSANDT:  
21.11.2024